

Home Sweet Home!



Haus und Garten

Objektnummer: 1208

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	77,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 92,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

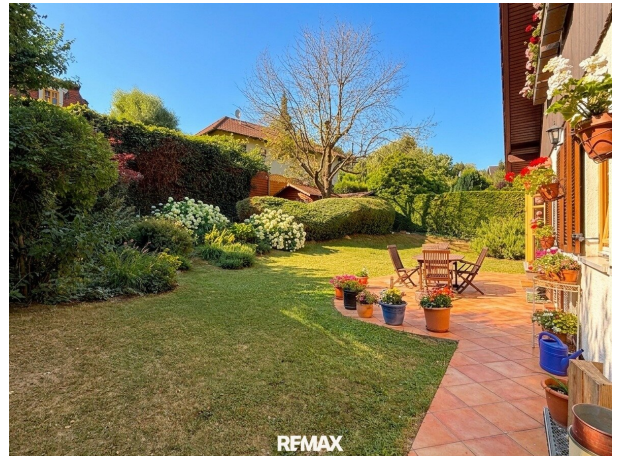
Ihr Ansprechpartner

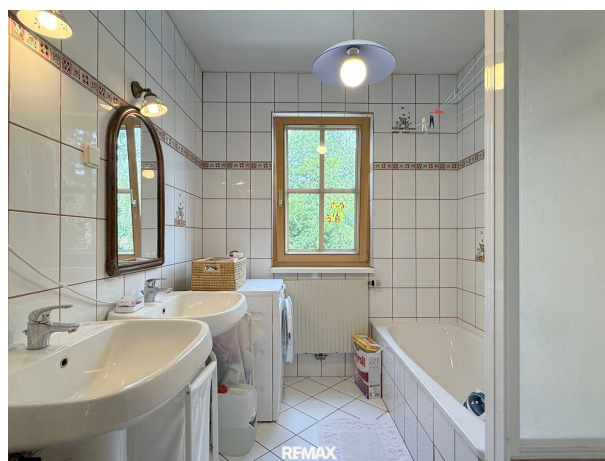


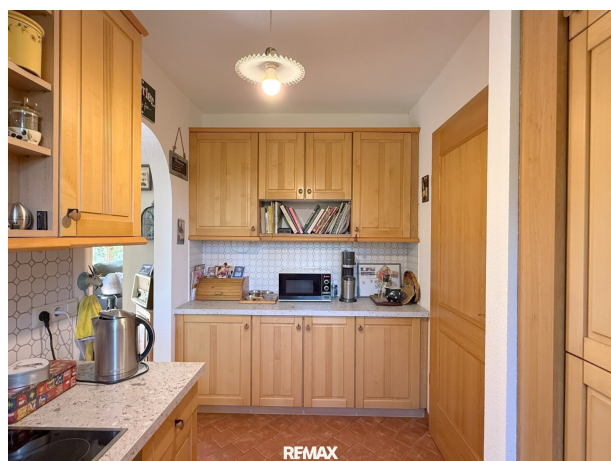
Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

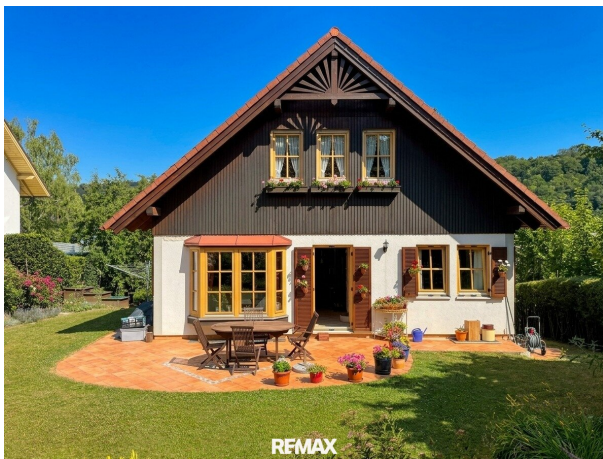
REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg





















© Grundrissprof.de



ca. m. 0 1 2 3 4 5

REMAX



ca. m. 0 1 2 3 4 5

REMAX

Objektbeschreibung

Von der Straße aus wirkt dieses Einfamilienhaus auf einem Stiftspachtgrund hinter seiner Holzfassade eher dezent zurückhalten. Aber lassen Sie sich überraschen, was sich hinter der Haustüre verbirgt.

Sofort entfaltet sich Raum für Raum eine Atmosphäre, die heute selten geworden ist: warm, ehrlich und über viele Jahre mit viel Liebe gepflegt.

Nichts wirkt laut oder aufgesetzt. Stattdessen begleiten helle Holzböden, massive Holztüren und große Fenster durch das gesamte Haus. Überall spürt man, dass hier eine Familie ihren Lebensmittelpunkt gefunden hat. Einen Ort, der Geborgenheit geschenkt, Kraft gegeben und über viele Jahre das Zuhause für unzählige gemeinsame Momente war.

1996 in hochwertiger Holzriegelbauweise errichtet, präsentiert sich das Haus bis heute in einem ausgezeichnet gepflegten Zustand. Es bietet einer neuen Familie auf gesamt ca. 219 m² Nutzfläche die Möglichkeit, sofort anzuknüpfen an die guten Zeiten und das neue Zuhause Schritt für Schritt den eigenen Vorstellungen anzupassen.

Der Eingangsbereich verrät noch längst nicht alles. Aber er macht eines ganz hervorragend: neugierig.

Cotto-Fliesen in Verbindung mit der Garderobe, ein schöner Rundbogen und die offene Holztreppe lassen bereits erahnen, dass dieses Haus anders ist als andere. Rechter Hand ein kleines, charmantes Zimmer, das sich wunderbar als Homeoffice eignet. Und ganz nebenbei hat man von hier den Vorgarten immer stets im Blick, wer also gerne weiß, was draußen vor der Türe passiert, sitzt hier eindeutig in der ersten Reihe.

Linkerhand geht's gleich in die Küche, kompakt, hell, viel Stauraum und alles griffbereit. Wieder ein Rundbogen, diesmal zum Esszimmer. Optisch etwas abgetrennt vom Wohnbereich aber trotzdem vereint. Große Fenster holen den Garten an den Esstisch damit selbst das Frühstück am Montag ein bisschen nach Wochenende aussieht.

Langsam bekommt man das Gefühl, dieses Haus möchte einen nicht einfach nur von Raum zu Raum schicken, man könnte glauben, es möchte einen Stück für Stück hineinziehen. Hinein in die Vertrautheit, die Wärme, die von Herzen kommt und in dieses ganz besondere Gefühl, das man nicht einrichten kann – sondern das mit den Jahren entsteht.

Denn dann steht man dort, wo sich das echte Leben Zuhause abspielt. Im Wohnzimmer mit seinem kleinen Erker, warmem Parkettboden und dem Platz für einen Schwedenofen. Ein Ort der Ruhe und des Friedens, die Türe zur Terrasse, Drinnen und Draußen wechseln sich hier ganz selbstverständlich ab.

Der Schritt hinaus und plötzlich sitzt man mitten im Grünen. Nicht irgendwo neben einer Terrasse, sondern mittendrin. Die Pflanzen sind längst erwachsen geworden, die Bäume sowieso. Es blüht, raschelt, summt und zwitschert rundherum. Fast könnte man glauben, der Garten hätte sich dieses Haus ausgesucht – und nicht umgekehrt.

Aber jetzt wieder zurück ins Haus. Durch das Wohnzimmer durch, findet man auf dieser Etage ein weiteres kleines Zimmer, sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein WC noch separat.

Über die offene Holztreppe geht es hinauf in den privaten Bereich des Hauses.

Auch hier setzt sich dieses angenehme Gefühl fort, das einen bereits im Erdgeschoss begleitet hat. Der Galeriebereich wird durch große Dachflächenfenster mit Tageslicht durchflutet und schafft eine angenehme Verbindung zwischen den Räumen.

Drei Schlafzimmer warten darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Auf einer Seite wurden aus einem großen Zimmer hier zwei und auf der anderen Seite gibt es ein drittes, wieder wunderbar großzügig, dem Garten zugewandt. Genau der richtige Ort, um morgens die Vorhänge aufzuziehen und als Erstes ins Grün zu blicken.

Die sanften Dachschrägen geben den Räumen ihren ganz eigenen Charakter. Sie machen das Obergeschoss nicht kleiner – sie machen es gemütlicher. Fast so, als würde Sie das Haus auch hier oben noch ein bisschen in den Arm nehmen.

Und weil der Morgen in einer Familie manchmal schneller beginnt als geplant, gibt es hier oben ein zweites Badezimmer. Mit Eckbadewanne, Dusche und WC sorgt es ganz nebenbei dafür, dass sich niemand anstellen muss. Ein Luxus, den man meist erst dann richtig zu schätzen weiß, wenn vier Zahnbürsten gleichzeitig unterwegs sind.

Auch hier zeigt sich, wie sorgfältig das Haus über die Jahre gepflegt wurde. Warme Parkettböden, helle Räume und eine Wohnlichkeit, die sich konsequent bis unters Dach fortsetzt.

Und der Keller? Der ist noch einmal eine Klasse für sich. Rund 77 m² warten darauf, genau das zu werden, was Ihrer Familie gerade fehlt. Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt oder einfach jede Menge Platz für all das, was man zwar nicht täglich braucht, aber trotzdem gerne hat. Lassen Sie sich überraschen.

Die Lage ist perfekt, absolut ruhig und trotzdem super angebunden an den öffentlichen Verkehr, Kinder gelangen in wenigen Minuten zum Bus, ein Kindergarten ist sogar fußläufig erreichbar, ebenso wie ein Supermarkt. Vom Zentrum Klosterneuburgs sinds nur zwei, drei Minuten mit dem Auto, Grün für sportliche Aktivitäten sofort erreichbar.

Sie erhalten vom Stift Klosterneuburg einen unbefristeten Pachtvertrag, mit einem 60-jährigen

Kündigungsverzicht seitens des Stiftes. Die monatliche Pacht beträgt € 615,-- und macht dadurch dieses Angebot zu einem gut kalkulierbaren Investment.

Überraschen Sie Ihre Familie und lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen, ich freue mich schon, Ihnen dieses wirklich heimelige Haus persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 395.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 30.09.2026: Statt € 490,-- bis Ende September kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at